

年収 3,000 万円あったら、不動産投資するのはこの駅・国だ！

投資したい駅 TOP3 は、「吉祥寺駅」「品川駅」「武蔵小杉駅」
 投資したい国 TOP3 は、「アメリカ」「シンガポール」「ベトナム」

近年、中国の富裕層がツアーで日本に訪れ、マンションを購入することが増えているそう。実需だけでなく、投資用にまとめ買いをする場合もあるようだ。その一方で海外の不動産に投資する日本人も増えていると聞く。

そこでオウチーノ総研(株式会社オウチーノ/本社:東京都港区/代表:井端純一)は、首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)に住む 20 歳～69 歳の男女 1,656 名に「『不動産投資』に関するアンケート調査」を行った。「年収 3,000 万円あって、首都圏の不動産に投資するとしたら、どの駅を選びますか?」と聞いたところ、最も多かったのが「吉祥寺駅」という回答だった。その次に、再開発が見込まれる「品川駅」と、再開発によって発展を遂げている「武蔵小杉駅」が続いた。次に、「年収 3,000 万円あって、海外の不動産に投資するとしたら、どの国を選びますか?」と聞いたところ、最も多かったのが「アメリカ(ハワイ)」という回答だった。次には、東南アジアの「シンガポール」と「ベトナム」が続いた。

■調査概要

対象 居住地:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 年齢:20～69 歳 条件:就労者 人数:1,656 名
有効回答 投資したい駅:1,588 名 投資したい国:946 名
調査方法 インターネットによるアンケート調査
調査期間 2014年3月18日(火)～3月19日(水)

1. 「年収 3,000 万円あって、首都圏の不動産に投資するとしたら、どの駅を選ぶ…?」 TOP3 は、「吉祥寺駅」「品川駅」「武蔵小杉駅」

年収3,000万円あったら不動産投資したい駅				
1位	2位	3位	4位	5位
吉祥寺駅 (3.7%)	品川駅 (3.3%)	武蔵小杉駅 (3.1%)	豊洲駅 (2.6%)	横浜駅 (2.2%)
6位	7位	8位	9位	10位
東京駅 (2.1%)	新宿駅 (2.0%)	渋谷駅 (1.6%)	六本木駅 (1.4%)	恵比寿駅 (1.3%)

はじめに、「年収 3,000 万円あって、首都圏の不動産に投資するとしたら、どの駅を選びますか?」という質問をしたところ、「投資したい駅」第 1 位は「吉祥寺駅」となった。続いて、第 2 位「品川駅」、第 3 位「武蔵小杉駅」、第 4 位「豊洲駅」、第 5 位「横浜駅」という結果となった。

第 1 位の「吉祥寺駅」は 23 区外ではあるものの、新宿駅と渋谷駅まで乗り換えなしで約 20 分と、交通利便性は良好。また駅前には商業施設も公園も充実しており、さらには、少し歩くと住宅街が広がる。JR 中央線、京王井の頭線ともに沿

線に大学が多く、賃貸ニーズも高い。そんな、老若男女に人気の「吉祥寺駅」が、「投資したい駅」でも第1位となった。その「吉祥寺駅」を選んだ理由として圧倒的に多かったのが、「人気の街だから」(48歳/男性)という回答。人気の駅ランキングの常連であることから、需要を見込む人が多いのだろう。次に多かったのは「閑静な住宅街で都心へのアクセスも良く、駅周辺で何でも出来るから」(35歳/男性)というように、住宅街でありながら駅前が発展しており、かつ都心へのアクセスも良い点を評価する声が多かった。

第2位「品川駅」を選んだ理由は、「交通の便が良いから」(60歳/男性)と「今後、再開発が見込まれるから」(42歳/男性)の2つの理由が突出して多かった。品川駅は新幹線が止まり、羽田空港へも20分以内の距離。横浜方面へも出やすく、東京の南の玄関口となっている。品川駅周辺の再開発に関しては、リニア駅の建設や、品川駅-田町駅間の新駅建設が予定されている。

第3位「武蔵小杉駅」を選んだ理由は、「最近再開発が盛んで、今後発展していきそうだから」(60歳/男性)という回答が突出して多かった。「今伸びている街だが、都心に比べれば手が届く価格だから」(38歳/男性)や「再開発が進み利用者も増え、地価が上がって人気も出てきているから」(37歳/女性)といった声も挙がり、やはり「武蔵小杉駅」周辺の再開発は注目度が高いようだ。「武蔵小杉駅」の再開発は、既にビジネス街として、また交通の要所として発展している「品川駅」の再開発以上に、今後の発展性に期待が高まっている。また、次に多かった理由が「交通の便が良いから」(51歳/女性)であった。東急東横線やJR南武線・湘南新宿ライン・横須賀線などが通り、新宿、渋谷、横浜、東京、川崎まで乗り換えなしで20分前後で出ることのできる立地もまた、「武蔵小杉駅」の魅力の一つであろう。

第4位「豊洲駅」は、「オリンピック過ぎまで高騰が見込めるから」(63歳/男性)、「オリンピック開催に向けて、地価の上昇と利用価値が高まりそうだから」(62歳/男性)と、2020年東京オリンピック開催による効果を期待するという理由が最も多かった。

第5位「横浜駅」は、「交通面で便利だから」(27歳/男性)といった利便性と、「再開発の需要があると思われるから」(46歳/男性)といった再開発への期待が理由として挙げられた。

今回の「投資したい駅ランキング」は、「品川駅」や「武蔵小杉駅」、「豊洲駅」といった、再開発が進行していたり、見込まれている駅が上位にランクインする結果となった。

2. 「年収3,000万円あって、海外の不動産に投資するとしたら、どの国を選ぶ…？」 TOP3は、「アメリカ」「シンガポール」「ベトナム」

年収3,000万円あったら不動産投資したい国				
1位	2位	3位	4位	5位
アメリカ (8.8%)	シンガポール (7.7%)	ベトナム (4.8%)	オーストラリア (3.9%)	台湾 インド (2.9%)
6位	7位	8位	9位	10位
タイ (2.4%)	インドネシア マレーシア (2.3%)	中国 (2.2%)	ミャンマー (2.1%)	カナダ (1.7%)

次に、「年収3,000万円あって、海外の不動産に投資するとしたら、どの国を選びますか？」という質問をした。「投資したい国」(日本を除く)第1位は「アメリカ」、続いて、第2位「シンガポール」、第3位「ベトナム」、第4位「オーストラリア」、

第5位「台湾、インド」となった。

第1位「アメリカ」は、特に「ハワイ」と回答する人が多かった。その理由として、「普遍的な人気だと思うから」(36歳／女性)といったハワイの人気の高さを挙げる声が多かった。次に多かったのが、ハワイに限らず、「他国よりリスクが低いと考えるから」(57歳／男性)というように安定性を挙げる意見だった。実際、特にハワイの不動産は、アメリカ本土の景気に左右されにくく安定しているという。他には、「自分も住んでみたいから」(58歳／男性)、「今後シェールガス革命により国の経済が発展すると思われるから」(26歳／男性)、「ハワイは気候が良く、地震も少ないから」(64歳／男性)といった意見が聞かれた。

第2位「シンガポール」を選んだ理由で最も多かったのが、「景気が良いから」(35歳／男性)だった。次に「治安が良いから」(63歳／男性)、「世界中から人が集まるから」(27歳／女性)、「富裕層やお金持ちのビジネスマンの需要が期待できるから」(63歳／男性)、「経済が安定しているから」(60歳／男性)といった意見が続いた。

第3位「ベトナム」を選んだ理由としては、「今後発展が期待できるから」(68歳／男性)という意見が最も多く、続いて「国民が勤勉で真面目だから」(52歳／男性)といったベトナムの国民性を挙げる声が多かった。他には、「社会の安定性があるから」(63歳／男性)、「日本企業の進出が見込まれるから」(66歳／男性)、「日本に対して友好的だから」(49歳／男性)といった意見が続いた。

第4位「オーストラリア」は、「資源が豊かなので衰退することはないと思うから」(60歳／男性)といった資源大国の強さを挙げる声と、「治安が良いから」(45歳／男性)といった治安の良さを挙げる声が多かった。

第5位「台湾」は、「親日国だから」(44歳／男性)といった回答が最も多く、次に「経済的に発展しているから」(37歳／男性)というように台湾の経済を評価する声が多く挙げられた。

同じく第5位の「インド」は、「発展が著しいから」(29歳／女性)といったインドの成長性を挙げる声が多くなり、次に「人口増加が著しいから」(36歳／男性)という理由が多かった。

オウチーノ総研では、2012年にも同様の調査を行っている。その時、「投資したい海外の国」第1位となったのは今回と同じく「アメリカ」だったが、第2位、第3位を獲得したのは、アジアの大国「中国」と「インド」だった。それに対して今回行った調査では、第2位、第3位を東南アジアの「シンガポール」と「ベトナム」が獲得することとなった。2年前の調査で第2位だった「中国」は第8位、第3位だった「インド」は第5位へと順位を下げた。さらには、1位～10位の計12カ国中9カ国がアジア、うち6カ国が東南アジアの国々であり、東南アジアへの注目度の高さが伺える調査結果となった。

オウチーノ総研：<http://corporate.o-uccino.jp/research-o/>